

ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(นายสุภณัฐ มินชัยนันท์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติ
ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

- แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้
- (๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกำหนดให้การอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นส่วนหนึ่งของวัตถุประสงค์ในการเวนคืนเพื่อประโยชน์สาธารณะ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗ วรรคสอง)
- (๒) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกำหนดเงื่อนไขประกอบการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการกำหนดแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็นตามมาตรา ๘ (๓) (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘ (๓))
- (๓) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกำหนดเงินค่าทดแทนกรณีการเวนคืนได้กระทำให้สิทธิในการพัฒนาที่ดินลดลงจากสิทธิเดิมอันส่งผลกระทบต่อพัฒนาประเภทและขนาดของอาคาร ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลงนั้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๒ วรรคสาม)

เหตุผล

โดยที่ปัจจุบันพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๓) กำหนดให้การตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนอย่างน้อยต้องกำหนดรายละเอียดแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็น แต่พระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่ได้กำหนดเหตุจำเป็นประกอบการใช้ดุลพินิจในการกำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนเอาไว้ ทำให้การกำหนดแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนขึ้นอยู่กับการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ทำให้เจ้าหน้าที่เกิดการใช้อำนาจที่ไม่เหมาะสม ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตลอดจนก่อให้เกิดผลกระทบอย่างรุนแรงในการใช้ประโยชน์และการพัฒนาที่ดินที่เหลืออยู่ โดยเฉพาะการเวนคืนที่ดินในเขตเมือง เช่น การเวนคืนที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าแล้วให้ทำให้เสียสิทธิในเรื่องของความกว้างทางเข้า-ออก อันส่งผลทำให้เจ้าของที่ดินไม่อาจใช้ประโยชน์หรือพัฒนาที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อไปในอนาคตได้ตามวัตถุประสงค์ ก่อให้เกิดผลกระทบและสร้างความไม่เป็นธรรมต่อประชาชน และกระทบต่อการพัฒนาเมืองในภาพรวมตามเจตนารมณ์ของผังเมืองและระบบคมนาคมทางราง ที่รัฐควรต้องส่งเสริมการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ในกรณีที่ที่ดินที่เหลืออยู่ได้รับอานิสงค์จากการเวนคืน ทำให้ที่ดินที่เหลืออยู่มีราคาสูงขึ้น เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาเวนคืนควรนำมูลค่าที่ดินที่เหลืออยู่ มาพิจารณาเพื่อกำหนดเงินค่าทดแทนให้เหมาะสมและเป็นธรรม ทั้งนี้ในการเวนคืนอาจมีพื้นที่บางส่วนเหลือจากการใช้งาน

ควรให้ผู้เวนคืนสามารถอนุญาตให้หน่วยงานอื่นขอใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ถูกเวนคืนเพื่อประโยชน์สาธารณะ อาทิ สนาภกีฬา สวนสาธารณะ สถานีดับเพลิง เพื่อให้มีการใช้ที่ดินที่ถูกเวนคืนได้อย่างคุ้มค่า จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่าง
พระราชบัญญัติ
ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ...)
พ.ศ.

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์
พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่ง
มาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้
โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อให้
รัฐได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ
หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และให้เจ้าหน้าที่เข้าไปในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการสำรวจและ
รังวัดได้ ตลอดจนการกำหนดเขตใช้ค่าทดแทนที่เป็นธรรม ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่
บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มา
ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ...) พ.ศ.”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและ
การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ประโยชน์สาธารณะตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงการผังเมือง การส่งเสริมและรักษา
คุณภาพสิ่งแวดล้อม การพัฒนาการเกษตร การปฏิรูปที่ดิน การจัดรูปที่ดิน การอนุรักษ์โบราณสถานและ
แหล่งทางประวัติศาสตร์ การอุตสาหกรรม การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ ตลอดจนการอนุญาตให้ใช้ประโยชน์
ในที่ดินเพื่อประโยชน์สาธารณะ”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความใน (๓) ของมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและ
การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๓) แนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์หรือการพัฒนาที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่เหลืออยู่ สิทธิทางเข้าออกในที่ดินหรืออาคาร และแผนการพัฒนาเมืองในแต่ละเขตพื้นที่”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคสามของมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าทำให้ที่ดินในแปลงเดียวกันที่เหลืออยู่นั้นมีราคาลดลง หรือทำให้สิทธิในการพัฒนาที่ดินลดลงจากสิทธิเดิมอันส่งผลกระทบต่อการพัฒนาประเภทและขนาดของอาคาร ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลงนั้น”

.....

.....

บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะได้เสนอร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ต่อสภาผู้แทนราษฎร และได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ตามข้อ ๑๑๐ ของข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังต่อไปนี้

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่ปัจจุบันพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๓) กำหนดให้การตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนอย่างน้อยต้องกำหนดรายละเอียดแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็น แต่พระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่ได้กำหนดเหตุจำเป็นประกอบการใช้ดุลพินิจในการกำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนเอาไว้ ทำให้การกำหนดแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนขึ้นอยู่กับการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ทำให้เจ้าหน้าที่เกิดการใช้อดุลพินิจที่ไม่เหมาะสม ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตลอดจนก่อให้เกิดผลกระทบอย่างรุนแรงในการใช้ประโยชน์และการพัฒนาที่ดินที่เหลืออยู่ โดยเฉพาะการเวนคืนที่ดินในเขตเมือง เช่น การเวนคืนที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าแล้วให้ทำให้เสียสิทธิในเรื่องของความกว้างทางเข้า-ออก อันส่งผลทำให้เจ้าของที่ดินไม่อาจใช้ประโยชน์หรือพัฒนาที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อไปในอนาคตได้ตามวัตถุประสงค์ ก่อให้เกิดผลกระทบและสร้างความไม่เป็นธรรมต่อประชาชน และกระทบต่อการพัฒนาเมืองในภาพรวมตามเจตนารมณ์ของผังเมืองและระบบคมนาคมทางราง ที่รัฐควรต้องส่งเสริมการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ในกรณีที่ที่ดินที่เหลืออยู่ได้รับอานิสงค์จากการเวนคืน ทำให้ที่ดินที่เหลืออยู่มีราคาสูงขึ้น เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาเวนคืนควรนำมูลค่าที่ดินที่เหลืออยู่ มาพิจารณาเพื่อกำหนดเงินค่าทดแทนให้เหมาะสมและเป็นธรรม ทั้งนี้ในการเวนคืนอาจมีพื้นที่บางส่วนเหลือจากการใช้งาน ควรให้ผู้เวนคืนสามารถอนุญาตให้หน่วยงานอื่นขอใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ถูกเวนคืนเพื่อประโยชน์สาธารณะ อาทิ สนามกีฬา สวนสาธารณะ สถานีดับเพลิง เพื่อให้มีการใช้ที่ดินที่ถูกเวนคืนได้อย่างคุ้มค่า จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัตินี้

ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีสาระสำคัญดังนี้

๒.๑ กำหนดให้การอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ (ร่างมาตรา ๓)

๒.๒ กำหนดเงื่อนไขประกอบการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการกำหนดแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับเจ้าของที่ดินและลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ (ร่างมาตรา ๔)

๒.๓ กำหนดเงินค่าทดแทนกรณีการเวนคืนได้กระทำให้สิทธิในการพัฒนาที่ดินลดลงจากสิทธิเดิมอันส่งผลกระทบต่อการพัฒนาประเภทและขนาดของอาคาร ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลงนั้น (ร่างมาตรา ๕)
